

3 22. Wahlperiode

4 **Antrag**

5 **der Abgeordneten _____ (SPD) und Fraktion**

6 **und**

7 **der Abgeordneten _____ (GRÜNE) und Fraktion**

8
9 **Betr.: Einigung mit der Volksinitiative „Neubaumieten auf städtischem Grund – für**
10 **immer günstig! Keine Profite mit Boden & Miete“**

11 Die Initiatoren der Volksinitiative „Neubaumieten auf städtischem Grund – für immer günstig!
12 Keine Profite mit Boden & Miete“ haben am 19. Oktober 2020 beim Hamburger Senat die
13 Unterschriftenlisten mit über 10.000 Unterschriften zur Unterstützung der Volksinitiative ein-
14 gereicht, welche nach entsprechender Prüfung durch den Senat zustande gekommen ist.
15 Gegenstand der Volksinitiative ist eine andere Vorlage im Sinne von § 2 Absatz 1 Satz 1
16 Variante 2 des Volksabstimmungsgesetzes (VAbstG). Die Volksinitiative hat eine dauer-
17 hafte Begrenzung des Mietzinses („Sozialwohnungsmiete“) für auf städtischen Grundstü-
18 cken neu gebaute Wohnungen zum Gegenstand.

19 **I. Gegenstand und Begründung der Volksinitiative**

20 Der genaue Gegenstand der Initiative lautet: **“Die anfängliche Netto-Kaltmiete für Woh-**
21 **nungen, die auf den Grundstücken der Stadt neu gebaut werden, darf die Mietsätze**
22 **des 1. Förderwegs im Sozialen Wohnungsbau oder entsprechender Nachfolgerege-**
23 **lungen (Sozialwohnungsmiete) nicht überschreiten. Diese Mieten können nur ent-**
24 **sprechend der Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland erhöht wer-**
25 **den, aber begrenzt auf maximal 2% im Jahr. Diese Regelung umfasst das gesamte**
26 **unmittelbare und mittelbare Landesvermögen. Bei Landesbeteiligungen und Körper-**
27 **schaften sind Senat und Bürgerschaft verpflichtet, ihre Gesellschafter- und Auf-**
28 **sichtsrechte zu nutzen, um diese Mietpreisbegrenzung sicherzustellen.“**

29 Die im Gesetz vorgesehene Anhörung der Initiatoren der Volksinitiative erfolgte im Stadt-
30 entwicklungsausschuss der Hamburgischen Bürgerschaft am 18. Januar 2021 (vgl. Aus-
31 schuss-Protokoll 22/5 und Drs. 22/2955). Im Anschluss daran sind die antragstellenden
32 Fraktionen mit den Vertreterinnen und Vertretern der Volksinitiative in den Dialog getreten,
33 um die Möglichkeiten für einen Kompromiss auszuloten. Nach vielen sehr intensiven Ge-
34 sprächen ist mit dem nachfolgenden Ersuchen ein Konsens gelungen, der zu einer Beendi-
35 gung des laufenden Volksgesetzgebungsverfahrens führen soll.

36 **II. Die Initiatoren erklären zur Begründung ihrer Volksinitiative Folgendes:**

37 Der Hamburger Senat hat seit Etablierung des „Bündnis für das Wohnen“ im Jahr 2011 den
38 jährlichen Bau von zunächst 6.000 und später 10.000 Wohnungen versprochen. Dieses
39 Versprechen wurde gehalten. Mensch sollte also davon ausgehen, dass der Wohnungs-
40 markt in Hamburg im Vergleich zu den Wohnungsmärkten anderer Großstädte und Bal-
41 lungszentren relativ entspannt sein dürfte. Dem ist allerdings nicht so. Das Gegenteil ist der
42 Fall.

43 Die Durchschnittsmiete in Hamburg ist zwischen 2011 und 2021 um rund 30 % gestiegen
44 und allein zwischen 2019 und 2021 um 7,3 %, dies obwohl der Erhebungszeitraum des
45 Mietenspiegels 2021 für die neu vereinbarten oder erhöhten Mieten von vier auf sechs Jahre
46 gegenüber den früheren Mietenspiegeln ausgeweitet wurde, was prinzipiell zu niedrigeren

47 Mieterhöhungen führt.

48 Ein Großteil der Haushalte müssen deutlich mehr als 30 % des Haushaltseinkommens für
49 die Miete bezahlen. Andere Menschen finden in Hamburg überhaupt keine bezahlbare Woh-
50 nung und müssen zum Teil prekäre Wohnverhältnisse als gegeben hinnehmen. Wiederum
51 andere werden aus der Stadt oder ihrem Quartier verdrängt.

52 Der immense Einsatz von staatlichen Ressourcen (insbesondere der Verwaltung sowie fi-
53 nanziell) zur Ermöglichung des seit 2011 vorangetriebenen Wohnungsbaus hat also nicht
54 signifikant dazu geführt die Wohnungsnot in Hamburg abzumildern. Tatsächlich wurden
55 über 70 % teure Miet- und noch teurere Eigentumswohnungen und nur ca. 25 % Sozialwoh-
56 nungen nach dem ersten Förderweg gebaut. Insbesondere hat die Zahl der öffentlich geför-
57 derten, und damit bezahlbaren Wohnungen, auch in der Zeit seit 2011 stetig abgenommen.
58 Im Jahr 2011 gab es in Hamburg noch 98.772 öffentlich geförderte Wohnungen des 1. För-
59 derweges. Diese Zahl sank während der Wohnungsbau“offensive“ bis zum 1.1.2022 auf nur
60 noch 73.070 Wohnungen. Im Jahre 2022 werden weitere 2.986 Wohnungen des 1. Förder-
61 weg aus der Preisbindung herausfallen. Es zeigt sich also, dass erheblich mehr Wohnun-
62 gen aus den bestehenden Preisbindungen sukzessive herausfallen, als neue nachgebaut
63 werden (können). Die aus der Preisbindung herausfallenden Wohnungen werden sodann in
64 vielen Fällen schnellstmöglich hinsichtlich der zu zahlenden Miete auf Marktniveau angeho-
65 ben, was Verdrängungseffekte der Bestandsmieter:innen nach sich zieht.

66 Zudem ist die Zahl der unversorgten vordringlich Wohnungssuchenden auf über 12.000
67 Personen pro Jahr gestiegen und befindet sich seit vielen Jahren auf einem sehr hohen
68 Niveau. Die Bemühungen des Senats sehen wir durchaus. Die selbst vom Senat angepeilte
69 Zielzahl von jährlich 300 neu gebauten Wohnungen für diesen Personenkreis wurde den-
70 noch überhaupt erst einmal erreicht, zumeist jedoch weit verfehlt.

71 Hier setzen die Volksinitiativen an. Wir möchten zukünftig auf die zeitliche Befristung von
72 Mietpreisbindungen verzichten. Dies setzt zunächst voraus, dass die zum Wohnungsbau
73 geeigneten Grundstücke nicht veräußert und damit der Marktlogik entzogen werden. Die
74 Volksinitiativen beabsichtigen vielmehr den Wohnungsneubau über Erbbaurechtsverträge
75 zu steuern und hier über die bekannten Förderprogramme der FHH sowie weiterführende
76 Regelungen in den Erbbaurechtsverträgen sicherzustellen, dass Mietpreissteigerungen
77 dauerhaft ausschließlich in einem sozialverträglichen Maß erfolgen können. Nach diesem
78 Modell gebaute Wohnungen fallen somit nie aus einer Preisbindung und müssen nie sub-
79 stituiert werden: Einmal gefördert – immer bezahlbar!

80 Nach unserer Auffassung führt dieses Modell nicht nur zu einer nachhaltigeren und ökolo-
81 gischeren Stadtentwicklung, sondern ist auch unter Berücksichtigung des Hamburger Haus-
82 haltes vorzugswürdig. Die Stadt hat den Wohnungsbau weitgehend privaten, auf hohe Ren-
83 diten orientierten Unternehmen überlassen, dafür jedes Jahr auch öffentliche Flächen zur
84 Verfügung gestellt. Es sind kaum öffentliche Flächen im Erbbaurecht vergeben worden, trotz
85 anderslautender Versprechen im Koalitionspapier von SPD und den Grünen. Derzeit wird
86 die Finanzierungsphase von öffentlich geförderten Wohngebäuden mit großem finanziellen
87 Aufwand subventioniert, so dass auch während der ersten 20 oder 30 Jahre Geld mit öffent-
88 lich geförderten Wohnungen verdient werden kann. Nach Auslaufen der Förderung sind in
89 Anspruch genommene Darlehen in der Regel zurückgeführt und die Immobilien erwirtschaften
90 insoweit weitere Überschüsse, welche bei dann möglichen Mietsteigerungen noch üppi-
91 ger werden.

92 Dieses „Fass ohne Boden“ kann durch unser Modell der Wohnungsbauförderung umgangen
93 werden.

94 In den Verhandlungen haben SPD/Grüne lange Zeit vertreten, dass sich die dauerhaft miet-

95 preisgebundenen Neubauwohnungen nach dem Modell der Volksinitiative am Markt durch-
 96 setzen müssten, d.h., dass private Investoren aus Profitgründen diese Wohnungen bauen
 97 müssten – sonst würden sie eben nicht gebaut. Wir haben dagegeengehalten, dass diese
 98 Neubauwohnungen jenseits der Profitlogik von der FHH beziehungsweise ihren Unterneh-
 99 men oder auch von gemeinwohlorientierten Unternehmen im Wege des Erbbaurechts er-
 100 richtet werden müssen und können.

101 Dieser Kerngedanke, wonach für die Absicherung einer dauerhaften Mietpreisbindung der
 102 Wohnungsbau nicht der Profitlogik untergeordnet werden darf, findet Eingang in den Kom-
 103 promissvereinbarungen, wenn auch in einem zahlenmäßig kleineren Rahmen als wir es uns
 104 gewünscht hätten. Die Volksinitiative hatte gefordert, dass auf öffentlichem Grund nur noch
 105 Wohnungen nach unserem Modell gebaut werden. Im Laufe der Verhandlungen haben wir
 106 als Kompromiss angeboten, dass jährlich 3000 Neubauwohnungen nach unserem Modell
 107 gebaut werden müssen. Im Ergebnis konnten wir erreichen, dass in den nächsten 20 Jahren
 108 auf einem liegenden Anteil von 33 % der für den Wohnungsbau bestimmten städtischen
 109 Flächen die Neubauwohnungen nach unserem Modell errichtet werden, jährlich mindestens
 110 1.000 Wohnungen.

111 So entsteht ein wachsender Sektor von dauerhaft mietpreisgebundenen Wohnungen vor-
 112 wiegend im städtischen Eigentum. Wir gehen davon aus, dass hierdurch langfristig die Zahl
 113 der bezahlbaren und mit Mietpreisbindung ausgestatteten Wohnungen wieder zunimmt und
 114 hiervon auch eine mietpreisdämpfende Wirkung auf das Mietniveau insgesamt ausgeht. Wir
 115 verbinden damit die Hoffnung, dass dieses bisher einmalige Modell bundesweite Ausstrah-
 116 lung hat und zur Überwindung des überkommenen Sozialwohnungsmodells mit seiner nur
 117 befristeten Mietpreisbindung beiträgt.

118 **III. Einschätzung der wohnungspolitischen Lage in Hamburg aus Sicht der rot-** 119 **grünen Verhandlungsdelegation**

120 Aus Sicht der rot-grünen Regierungsfractionen waren bei den Verhandlungen nachfolgende
 121 grundsätzliche wohnungspolitischen Entwicklungen zu berücksichtigen:

122 **Attraktive Städte und Bevölkerungswachstum**

123 Der Wohnungsmarkt in den großen Ballungsräumen Deutschlands und Europas ist - u.a.
 124 aufgrund steigender Bevölkerungs- und Haushaltszahlen – sehr angespannt.

125 Die Metropolen- und Stadtregionen haben – vor der Pandemie – für viele Menschen durch
 126 ihre vielfältigen Angebote (z.B. in den Bereichen Bildung, Beschäftigung, Kultur, soziale An-
 127 gebote, persönliche Freiräume, moderne Lebensräume) erheblich an Attraktivität gewon-
 128 nen. So stieg alleine in Hamburg die Bevölkerungszahl in den letzten 20 Jahren um rund
 129 140.000 Menschen. Und auch zukünftig werden die Zahlen in Hamburg und der Hamburger
 130 Metropolregion insgesamt weiter – wenn auch voraussichtlich nicht mehr so stark – anstei-
 131 gen.

132 Gleichwohl müssen aktuell die Auswirkungen der durch den Ukraine-Krieg und anderer Kon-
 133 flikte ausgelösten Flüchtlingsbewegungen beachtet werden. Die aktuellen Unterbringungs-
 134 bedarfe stellen viele Städte und Gemeinden vor große Probleme. Gerade Hamburg ver-
 135 zeichnet einen sehr großen Zuzug.

136 Zudem erleben gerade Familien und einkommensschwächere Haushalte in vielen Städten
 137 große Schwierigkeiten, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Das Angebot an bezahlbarem
 138 Wohnraum entspricht in vielen Regionen nicht mehr dem Bedarf. Hinzu kommt, dass viele
 139 Städte und Kommunen in den letzten drei Jahrzehnten (u.a. Berlin) ihre großen kommunal-
 140 en Wohnungsbestände und städtische Grundstücke an private Investoren verkauft haben.
 141 Zudem sind viele dieser Wohnungen in den letzten Jahren aus der Sozialbindung gefallen,
 142 was die negative Entwicklung verstärkt hat.

143 Hamburg ist hier einen anderen Weg gegangen, verfügt mit der SAGA über das größte
144 städtische Wohnungsunternehmen Europas und gilt mit seinen vielen Wohnungsbaugenos-
145 senschaften als Hochburg des städtischen und genossenschaftlichen Wohnraums. SAGA
146 und Genossenschaften verfügen heute in Hamburg über einen Bestand von über 270.000
147 Wohnungen, dieser Bestand wächst weiter. Er garantiert –unabhängig von vorhandenen
148 und nicht vorhandenen Sozialbindungen – langfristig bezahlbare Mieten und ist damit ein
149 wichtiger sozial- und wohnungspolitischer Baustein der Hamburger Wohnungspolitik.

150 Hamburg verfolgt seit über einem Jahrzehnt nunmehr eine aktive, sozial verantwortungs-
151 volle Wohnungspolitik, mit dem Ziel, den wachsenden Wohnungsbedarfen nachkommen
152 und allen Menschen gute Wohnmöglichkeiten bieten zu können. Kernpunkte dieser Politik
153 sind der Bau neuer Wohnungen verbunden mit dem Schutz bezahlbaren Wohnraums sowie
154 eine Entwicklung neuer lebenswerter und nachhaltiger Stadträume.

155 Klar ist, dass nur durch den Bau neuer und bezahlbarer Wohnungen der heute schon vor-
156 handene (rund 45.000 Menschen leben derzeit in öffentlichen Unterkünften) und steigende
157 Bedarf an Wohnraum befriedigt und damit der Mietanstieg mittel- und langfristig erfolgreich
158 begrenzt werden kann. Klar ist auch, dass in dieser Zeit des Wohnungsneubaus und des
159 erheblichen Nachfragedrucks Mieterinnen und Mieter vor zu hohen Mieten durch konse-
160 quenten Mieter:innenschutz im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten geschützt werden
161 müssen. Hamburg hat sich auf Bundesebene wiederholt für entsprechende weitergehende
162 Maßnahmen eingesetzt. Mit dem „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ ist es gemeinsam
163 mit den Wohnungsbauunternehmen gelungen, die Zielzahlen von jährlich mindestens 6.000
164 und ab 2017 sogar 10.000 zu genehmigenden Wohnungen sowie davon zunächst 2.000,
165 ab 2017 sogar 3.000 geförderten Mietwohnungen zu übertreffen. So wurden in dem Zeit-
166 raum von 2011-2021 für mehr als 116.000 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt und über
167 84.000 Wohnungen fertiggestellt.

168 Die Hamburger Wohnraumförderung gewährt seit 2011 jedes Jahr Fördermittel für über
169 2.000, seit 2017 sogar für über 3.000 neue Sozialwohnungen. Seit 2021 beträgt die Bin-
170 dungszeit 30 Jahre. Unterstützt wird dies durch den Entschluss der SAGA, bereits ab 2018
171 die Bindungsdauer auf 30 Jahre auszuweiten. Hamburg ist bei den Pro-Kopf-Vergleichswert-
172 en bundesweiter Spitzenreiter im Sozialwohnungsbau und hat beispielsweise 2019 knapp
173 viermal so viele Wohnungen gefördert wie Berlin.

174 Für den Anteil öffentlich geförderter Wohnungen wurden mit dem neuen Bündnis für das
175 Wohnen höhere Vorgaben als bisher vereinbart. Bei Projekten ab 30 Wohnungen mit neuem
176 Baurecht oder bei Befreiungen beträgt der Anteil geförderter Wohnungen statt 30 künftig 35
177 Prozent.

178 Mit dem Wohnraumförderprogramm 2021/2022 wurde außerdem ein Mindestanteil von 10
179 Prozent für WA-gebundene Wohnungen bei Neubauvorhaben im 1. Förderweg eingeführt.
180 Dieser Anteil wird für Bauvorhaben ab einer Mindestgröße von 30 zu genehmigenden Woh-
181 nungen vorgegeben. Das im Juni 2021 abgeschlossene Bündnis für das Wohnen in Ham-
182 burg geht darüber hinaus. Der Anteil an Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende
183 soll bis zu 30 Prozent der geförderten Wohnungen betragen (und der Anteil am Gesamtvor-
184 haben bis zu 10 Prozent). Damit soll die Schaffung von WA-Wohnungen im gesamten Stadt-
185 gebiet noch einmal intensiviert werden.

186 Wohnungen des 1. Förderweges sind Haushalten mit niedrigen Einkommen vorbehalten.
187 Die Anfangsmiete liegt für den Förderjahrgang 2022 bei 6,90 €/m² nettokalt. Dieser Förder-
188 weg hat bei der Bewilligung von Fördermitteln Priorität und soll bestehen bleiben und wei-
189 terentwickelt werden. Wohnungen des 2. Förderweges sind Haushalten mit mittleren Ein-
190 kommen vorbehalten. Die Anfangsmiete liegt für den Förderjahrgang 2022 bei 9,00 €/m²
191 nettokalt.

192 Die Verlängerung der Mindestbindungsdauer geförderten Wohnraums von 20 auf 30 Jahre
193 ab 2021 trägt aus Investoren-Sicht zwar nicht in jedem Fall zur Attraktivitätssteigerung der
194 Förderung bei. Jedoch ist die Entscheidung eines Investors, geförderten Wohnungsbau mit
195 Belegungsbindungen zu betreiben, grundsätzlicher Art und wird ausdrücklich begrüßt.

196 **Europäisches Beihilferecht**

197 Das Europäische Beihilferecht sieht zur Verhinderung von Wettbewerbsverzerrung strenge
198 Regeln vor, die auch für den Einsatz öffentlicher Mittel (Grundstücke oder Finanzmittel) im
199 Wohnungsbau gelten. So sind Belegungsbindungen, die den Zugang für die geförderten
200 Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen für bestimmte bedürftige Zielgruppen
201 regeln, mit klar definierten Einkommensgrenzen eine Grundvoraussetzung für die Zulässig-
202 keit der Förderung.

203 Der geförderte Wohnungsbau hat gegenüber freifinanziertem Wohnungsbau den nicht un-
204 erheblichen Vorteil, dass er es ermöglicht, über einen langen Zeitraum eine niedrige Miete
205 am Markt anzubieten und gleichwohl verlässlich rentabel zu sein. Diese Planungssicherheit
206 und Unabhängigkeit von den Unwägbarkeiten der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung ist
207 von Relevanz für Wohnungsbauunternehmen.

208 **Umfangreiches Schutzpaket**

209 Hamburg nutzt zudem alle Möglichkeiten des Miet- und Baurechts aus, um Mieterinnen und
210 Mieter zu schützen. Zu den Schutzmaßnahmen gehören u.a. Soziale Erhaltungsverordnun-
211 gen, die Kappungsgrenzenverordnung, die Mietpreisbegrenzungsverordnung, die Kündi-
212 gungsschutzfristverordnung, das Zweckentfremdungsverbot und demnächst die stadtweite
213 Genehmigungspflicht für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.

214 Hamburg hat somit in den letzten Jahren eine Vielzahl von sinnvollen wohnungspolitischen
215 Maßnahmen ergriffen, gleichwohl ist der Bedarf an zusätzlichem bezahlbarem Wohnraum
216 nach wie vor groß.

217 **Ungleichmäßige Verteilung der städtischen Wohnungsbaupotentiale**

218 Im Vergleich zu anderen Städten betreibt Hamburg eine aktive Grundstückspolitik, gleich-
219 wohl ist der Anteil städtischer Potentialflächen im Vergleich zur Gesamtfläche begrenzt. Die
220 verfügbaren städtischen Wohnungsbaupotentiale sind von ihrer Größe und Verteilung in
221 Hamburg sehr unterschiedlich und zudem sehr unterschiedlich über die sieben Bezirke ver-
222 teilt. Die Wohnungsbaupotentiale auf städtischen Flächen umfassen derzeit ca. 31.000
223 Wohneinheiten (WE). Circa 23.200 WE – also rund 74 Prozent – sind davon innerhalb der
224 gesamtstädtisch bedeutsamen Projektgebiete, nur circa 7.800 WE außerhalb dieser.

225 **Nachhaltige Quartiersentwicklung mit hohen Finanzierungsbedarfen**

226 Die großen Stadtentwicklungsgebiete müssen zum Teil mit erheblichem Aufwand und damit
227 Kosten erschlossen und entwickelt werden. Zu ihnen gehören Oberbillwerder, der 2. Bau-
228 abschnitt Mitte Altona, HafenCity, Grasbrook, Wilhelmsburg, die Science City Hamburg Bah-
229 renfeld, Fischbeker Reethen, die Gartenstadt Öjendorf, Diekmoor und die Osterbrookhöfe.

230 Hamburg soll als gerechte und lebenswerte Stadt für alle weiterentwickelt und gefördert
231 werden. Die Sicherung der sozialen Durchmischung und die Verhinderung vor Verdrängung
232 sind dabei grundsätzliche Voraussetzungen für eine erfolgreiche und sozial gerechte Stadt-
233 entwicklung.

234 Die von der VI eingebrachte Forderung nach mehr bezahlbarem Wohnraum und der beson-
235 deren Bedeutung städtischer Flächen ist grundsätzlich zu begrüßen.

236 Die intensiven Beratungen auch hinsichtlich der Realisierbarkeit einer konkreten Anfangs-
237 miete von nur 6,90 Euro/qm und damit verbundenen Belegungssteuerungen haben gezeigt,
238 dass dieses durch umfangreiche öffentliche Förderungen erreicht werden kann.

239 **Bedeutung städtischer Flächen stärken**

240 Vor dem Hintergrund der aktuellen Bedarfslage, der Kostenentwicklung im Wohnungsbau
 241 sowie der Entwicklungen von Anfangsmieten über 20 € pro Quadratmeter warm im frei fi-
 242 nanzierten Wohnungsbau sollen städtische Flächenanteile gesichert und noch stärker im
 243 Sinne einer nachhaltigen, sozial und ressourcenschonenden und sozial verantwortungsvol-
 244 len Wohnungspolitik genutzt werden.

245 In einzelnen Entwicklungsgebieten und gerade bei gerade kleineren Vorhaben soll geprüft
 246 werden, einen noch höheren Anteil an öffentlich gefördertem Wohnraum mit mietpreis- und
 247 belegungsgebundenen Wohnungen zu schaffen.

248 Klar ist, dass zur Schaffung von ausreichendem und bezahlbarem Wohnraum für alle Men-
 249 schen in Hamburg vor dem Hintergrund des prognostizierten Zuzugs weiterer Menschen
 250 nach Hamburg und dem Umstand von derzeit weit über 40.000 in öffentlicher Unterbringung
 251 untergebrachter Menschen eine über den Vertrag für Hamburgs Stadtgrün hinausgehende
 252 Begrenzung von neuen Siedlungsflächen dieses Ziel massiv gefährdet und daher abgelehnt
 253 wird. Da von einer weiteren Begrenzung von Siedlungsflächen insbesondere städtische Flä-
 254 chen betroffen wären, wären die im Petitem formulierten Zielzahlen nicht erreichbar und
 255 damit hinfällig.

256 **Mietpreis- und Belegungsbindungen auf städtischen Flächen**

257 Aus Nachhaltigkeitsgründen wird verstärkt auf sparsamen Flächenverbrauch beim Wohnen
 258 und neue Wohnformen gesetzt. Dadurch werden gleichzeitig die Mietbelastungen für ein-
 259 kommensschwächere Haushalte vermindert. Die Bodenpolitik der Freien und Hansestadt
 260 Hamburg (FHH) wurde in den letzten Jahren grundlegend reformiert. Mit dem Ziel einer
 261 sozial gerechten Bodenpolitik beschloss die Bürgerschaft 2019 unter anderem, dass die
 262 FHH in Zukunft städtische Flächen grundsätzlich stärker im Bestand hält, um langfristig be-
 263 zahlbaren Wohnraum zu sichern. Die Vergabe der Grundstücke im Erbbaurecht insbeson-
 264 dere in den großen Stadtentwicklungsgebieten wird daher regelhaft geprüft und angestrebt.

265 Nach dem Modell der Volksinitiative sollen zukünftig durchschnittlich mindestens 1.000
 266 Wohnungen per anno auf städtischen Flächen umgesetzt werden. Die Mieten der geförder-
 267 ten Wohnungen dürfen nur nach Maßgabe der jeweils geltenden Förderrichtlinien erhöht
 268 werden. Von den im 1. Förderweg zu errichtenden Wohnungen soll ein bedeutender Anteil
 269 für vordringlich Wohnungsuchende reserviert sein (20 %). Die Wohnungen werden 50 Jahre
 270 gefördert und mit 100-jährigen Erbbaurechtsverträgen abgesichert. Nach Ablauf der 50-
 271 jährigen Förderzeit gelten Mietpreisbindungen mit im Erbbaurechtsvertrag festgelegten Stei-
 272 gerungen.

273 Auf dem Rest der für den Wohnungsbau bestimmten städtischen Flächen soll der sog. Drit-
 274 telmix umgesetzt werden.

275 Diese Regelungen sollen ab 2025 in jeweils 5-Jahreszeiträumen umgesetzt und die Ergeb-
 276 nisse berichtet und evaluiert werden.

277 **IV. Deutliche Veränderungen der wohnungspolitischen und gesellschaftlichen**

278 **Rahmenbedingungen im Verlauf des Beratungsprozesses**

279 Die Beratungen zu den Volksinitiativen Boden und Miete haben sich als sehr komplex und
 280 herausfordernd herausgestellt. Dieses spiegelt auch der äußerst lange Beratungszeitraum
 281 wieder. Die Beratenden waren trotz der sich erheblich unterscheidenden Ausgangspunkte
 282 sehr bemüht, ihrer gesellschaftlichen Verantwortung und der Signalwirkung einer Einigung
 283 für Hamburg gerecht zu werden. Erschwerend kam hinzu, dass sich u.a. aufgrund der Fol-
 284 gen der Corona-Pandemie und des Ukraine-Krieges auch oder gerade im Bereich der Woh-
 285 nungswirtschaft die Rahmenbedingungen fundamental verändert haben. Klar ist, dass sich

286 die Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau aktuell sehr deutlich verschlechtert ha-
287 ben.

288 Auch vor diesem Hintergrund stellt die Vereinbarung eine große zusätzliche Herausforde-
289 rung für die Stadt und für die wichtigen Akteure im Bereich Wohnen – ob städtisch, genos-
290 senschaftlich oder privat - dar. Den Beteiligten ist klar, dass diese Vereinbarung daher nicht
291 ohne Kritik bleiben wird. Gleichwohl stellt das Verhandlungsergebnis eine mittelfristig und
292 langfristig geeignete Basis für eine umfassende Ergänzung des bisherigen sozialen Woh-
293 nungsbaus in Hamburg dar, dass zu einer bis dahin noch nie praktizierten Länge von Miet-
294 preisbindungen inklusive einer sozial orientierten Bodenpolitik führen wird.

295

296 **Die Bürgerschaft möge beschließen:**

297 **I. Vor diesem Hintergrund wird der Senat ersucht,**

298

- 299 1. auf einem liegenden Anteil von 33 Prozent der für den Wohnungsbau bestimmten
300 städtischen Flächen sollen folgende Maßgaben umgesetzt werden:
 - 301 a. Errichtung der neu gebauten Wohneinheiten im 1. Förderweg
 - 302 b. Von den Wohnungen des 1. Förderwegs sind 20 % mit WA-Bindung zu er-
303 richten;
 - 304 c. Die Mieten der geförderten Wohnungen dürfen während der Förderlaufzeit
305 nur nach Maßgabe der jeweils geltenden Förderrichtlinien erhöht werden;
 - 306 d. Die Vergabe der Grundstücke erfolgt im Erbbaurecht mit einer Laufzeit von
307 100 Jahren;
 - 308 e. Die Förderung gilt für einen Zeitraum von 50 Jahren. Nach Ablauf der maxi-
309 mal möglichen Förderzeit gelten Mietpreisbindungen mit einer jährlichen
310 Steigerung höchstens in Höhe des gemittelten Wertes aus dem Verbraucher-
311 preisindex und dem Reallohnindex der amtlichen Statistik, aber unterhalb
312 des für Wohnung geltenden Wertes des dann geltenden Mittelwerts des
313 Hamburger Mietenspiegels oder Nachfolgeregelungen, die sich an der orts-
314 üblichen Vergleichsmiete orientieren, liegen. Die Gewichtung beider Indexe
315 erfolgt jeweils zu 50 Prozent für die gesamte Restlaufzeit des Erbbaurechts,
316 abgesichert durch die Erbbaurechtsverträge, weiter. Ebenso gelten die ge-
317 setzlichen Regelungen nach BGB § 558 zur Deckelung der Mieterhöhung
318 (Kappungsgrenze) oder Nachfolgeregelungen.
- 319 2. Es sind jeweils in 5-Jahreszeiträumen pro Jahr mindestens 1000 Wohnungen mit
320 hundertjähriger Mietpreisbindung im 1. Förderweg zu errichten, davon 200 Woh-
321 nungen mit WA-Bindung. Der Anteil der Wohnungen mit WA-Bindungen wird zu-
322 sätzlich zu der vom Senat geplanten jährlichen Zielzahl von 300 WA-Wohnungen
323 pro Jahr errichtet. Damit sollen pro Jahr rund 500 WA-gebundene Wohnungen er-
324 richtet werden. Den städtischen Gesellschaften fällt bei der Umsetzung des sozia-
325 len Wohnungsbaus eine besondere Bedeutung zu. Die FHH ist entsprechend ihrer
326 rechtlichen Möglichkeiten gefordert, bei der Umsetzung dieser Vereinbarung zu un-
327 terstützen. Sollte dem Senat die Entwicklung großer Stadtentwicklungsgebiete ganz
328 oder teilweise aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht möglich sein oder
329 sich um Jahre verzögern, so reduzieren sich die unter dieser Ziffer genannten Ziel-
330 zahlen entsprechend anteilig den wegfallenden Wohnungsbaupotenzialen. Als
331 große Stadtentwicklungsgebiete sind zusammenhängende Flächen mit mindestens
332 700 WE definiert.
- 333 3. Als große Stadtentwicklungsgebiete im Sinne der Ziffer 2 gelten aktuell Oberbillwer-
334 der, der 2. Bauabschnitt Mitte Altona, Wilhelmsburg (Wilhelmsburger Rathausvier-

- 335 tel, Elbinselquartier inklusive Zeidlerstraße, Spreehafenviertel), Fischbeker Reet-
336 hen, Grasbrook, HafenCity, Science City Hamburg Bahrenfeld, Gartenstadt Öjen-
337 dorf, Diekmoor und Osterbrookhöfe.
- 338 4. Diese Vorgaben gelten ab dem 30.09.2024 und haben für mindestens 20 Jahre
339 Gültigkeit.
- 340 5. sollten sich durch die Einführung einer sogenannten „Wohnungsgemeinnützig-
341 keit“ neue Möglichkeiten einer dauerhaften Sozialbindung über 50 Jahre hinaus
342 oder niedrigere dauerhafte Mietpreisbindungen ergeben, die über die mit diesem
343 Ersuchen vereinbarten hinausgehen, so sollen diese ggf. von der FHH genutzt wer-
344 den, um die von den Volksinitiativen geforderten dauerhaft preisgebundenen Woh-
345 nungen zu errichten.
- 346 6. Evaluation aller Maßnahmen bis zum 31.12.2029. Die Evaluation darf nicht zur Ver-
347 änderung der grundsätzlich vereinbarten Ziele und Zahlen führen.
- 348 7. aufgrund der besonderen Bedeutung der Wohnraumversorgung soll diese grundsätz-
349 lich verfassungsrechtlich Berücksichtigung finden.
- 350 8. über den Umsetzungsstand dieses Ersuchens ist der Bürgerschaft ab 2026 jährlich
351 zu berichten.